

**RELAZIONE DI VERIFICA
DI INADEGUTEZZA DEL P.R.G. VIGENTE**
(APPROVATO CON D.P.G.R. n. 287 del 14/09/1998)

RELAZIONE DI VERIFICA DI INADEGUATEZZA DEL P.R.G. VIGENTE
(Approvato con D.P.G.R. n. 287 del 14/09/1998)

Il Comune di Lavagna è attualmente dotato di Piano Regolatore Generale - Variante Generale, approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.287 del 14/09/1998, contenente anche le modifiche del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) e la Disciplina Paesistica con indicazioni di livello puntuale, con effetto di subdelega al Comune delle funzioni di rilascio delle autorizzazioni paesistico - ambientali.

Si tratta quindi di uno strumento urbanistico ormai vetusto e non certo adeguato alla gestione urbanistica attuale del territorio comunale: ciò non solo per le previsioni ivi contenute e in molti casi non attuate, ma anche per l'assenza di tutte quelle verifiche e strumentazioni previste dalla più recente normativa specifica emanata in materia, sia a livello nazionale che regionale quali, ad esempio, il Piano Territoriale Generale della Città Metropolitana (PTGcm), il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (PTC provinciale), il Piano Territoriale Regionale (PTR) , il Piano di Bacino etc.

E' d'uopo richiamare che anche la precedente Amministrazione, con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 30/09/2008, aveva dato atto della inadeguatezza del Piano regolatore Generale vigente "*ope legis*", (*ex art. 81 della L.R.36/97, poi abrogato dall'art. 76 della L.R. 11/2015*).

Coerentemente la medesima Amministrazione Comunale aveva poi approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 25 del 22/01/2009 l'avvio di un percorso partecipato volto a ottenere indicazioni o proposte da parte dei cittadini, proposte che potessero essere utili al soddisfacimento delle proprie esigenze e del territorio comunale (comunque non vincolanti). In data 22/03/2012 fu approvata anche la Delibera di Giunta Comunale n.47, rivolta essenzialmente alle aziende, inerente <<*direttive e indirizzi di percorso partecipato, preliminare alla stesura del PUC ...*>> finalizzata anche in questo caso, a conseguire ulteriori proposte da parte di soggetti interessati, da considerare appunto per la stesura del Piano.

Per completezza d'informazione si ricorda anche la Delibera di Giunta Comunale n. 11 del 30/1/2014, contenente gli indirizzi propedeutici alla redazione del Piano Urbanistico Comunale fissati dalla precedente Amministrazione.

Di conseguenza sono state inoltrate al Comune numerose istanze, circa 80 , da parte di cittadini, associazioni, imprenditori e altri soggetti interessati, volti a manifestare le proprie necessità, richieste e aspirazioni.

Le istanze pervenute sono state elencate nella tabella allegata alla presente relazione, della quale costituisce parte integrante; la tabella è articolata in modo da fornire i dati essenziali circa l'ubicazione, la norma operante, la modifica richiesta e, nell'ultima colonna, una valutazione di sintesi sulla proposta variazione.

Si evidenzia che alcune delle richieste pervenute, sono state nel frattempo soddisfatte, in tutto o in parte, mentre altre sono tuttora *in itinere*, grazie alla sopravvenienza di norme statali e regionali che ne hanno consentito l'ammissibilità, anche in deroga alle Norme del Piano Regolatore vigente; ci si riferisce, in particolare , ad ampliamenti di edifici residenziali esistenti e cambi di destinazione d'uso richiesti e resi ammissibili dal cosiddetto "*Piano Casa*" (L.R. 49/2009 e s.m.i.); tali interventi non hanno comportato e non comportano un'incidenza significativa sul territorio.

Sono state anche presentate alcune istanze per l'esecuzione di interventi connessi ad attività produttive, in variante allo Strumento Urbanistico Generale vigente, assentibili tramite le procedure speciali dello Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.) già operanti e ulteriormente agevolate dalla L.R. 12/2010 (*art.7 e segg*) inerente appunto la disciplina delle attività produttive e il riordino dello Sportello Unico.

L'emanazione delle Leggi sopracitate - statali e regionali - denota, più in generale, che già a livello legislativo si è cercato di ovviare con norme speciali a strumenti urbanistici spesso obsoleti e non adeguati, così come quello di cui trattasi.

Per la maggior parte delle istanze pervenute invece si dovrà valutare se accoglierle, in tutto o in parte, in fase di redazione del nuovo Piano .

In seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale 7 febbraio 2008, n. 1 "*Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali*", modificata e integrata poi dalla L.R. 4/2013 e dalla L.R. 5/2014, sono pervenute altre istanze di svincolo totale o parziale della destinazione d'uso alberghiera; tali pratiche, alcune proposte in variante, sono ad oggi *in itinere* e/o in attesa di integrazioni (Arco del Sole / Livio / Aurelia / Cavi / Santa Monica / Belvedere / Villa Maria).

Molte delle previsioni del P.R.G. vigente del Comune di Lavagna dunque non sono state attuate per varie motivazioni: trattasi di previsioni legate spesso all'obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) che prevede talora progettazioni da concertare tra più soggetti, anche tra privati, tuttavia mai realizzati perché volti a conseguire obiettivi e interessi diversi e, evidentemente, non condivisi.

In altri casi si tratta di previsioni di Piano che, più semplicemente, non hanno suscitato interesse nei proprietari degli immobili.

Caso diverso è quello della mancata attuazione di interventi edilizi conseguentemente all'entrata in vigore del Piano di Bacino, con particolare riferimento alla forte limitazione delle opere ammissibili nelle zone rosse – aree storicamente esondate –specie nella Piana dell'Entella.

Questa fa parte dell'Ambito 2.2 della macro area denominata "Tigullio" dal Piano Territoriale di Coordinamento provinciale e comprende il territorio dei Comuni di Chiavari, Leivi, Cogorno e Lavagna.

Il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale individua proprio nella Piana dell'Entella di Lavagna, tra l'altro, la <<presenza di spazi per il completamento del sistema insediativo >> prevedendo al contempo una <<migliore organizzazione dei tessuti urbani, soprattutto il senso qualitativo al fine di recuperare le situazioni frutto dell'espansione edilizia degli anni '50/'60>>.

Anche la Legge Regionale n. 36/97 , recentemente modificata con la Legge Regionale 2 aprile 2015, n. 11, all'art. 5 (Pianificazione territoriale di livello comunale) prevede che:

- << 1. La pianificazione territoriale di livello comunale, ... è volta:
- a) a tutelare l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio;
 - b) a valorizzare le risorse ambientali e le economie locali;
 - c) **a favorire il governo del territorio nelle sue diverse componenti disciplinando prioritariamente gli interventi di recupero, di riqualificazione e di rigenerazione urbana e di prevenzione del dissesto, di mantenimento e di riqualificazione del patrimonio agricolo-rurale compatibili con i valori storico-culturali, paesaggistici ed ambientali e prevedendo le trasformazioni territoriali ammissibili sulla base degli atti di pianificazione territoriale di livello sovra comunale.**

2. La pianificazione territoriale di livello comunale è strutturata in modo da favorire la semplificazione del processo di costante aggiornamento e di affinamento delle relative previsioni progettuali, nonché la valorizzazione dell'apporto collaborativo di tutti i soggetti pubblici e privati alla formazione del piano.
3. Gli strumenti della pianificazione territoriale di livello comunale sono il Piano urbanistico comunale (di seguito denominato PUC), i Progetti urbanistici operativi (di seguito denominato PUO) ... >>

L'Amministrazione Comunale di Lavagna aveva già esplicitato la propria idea di città e di sviluppo nelle "LINEE PROGRAMMATICHE DI MANDATO AMINISTRATIVO 2014-2019" approvate con Delibera di Consiglio Comunale n.46 del 20/11/2014 ad oggetto: << *Presentazione linee programmatiche relative alle azioni ed ai progetti da realizzare nel corso del mandato amministrativo* >> , e la successiva **Delibera di Consiglio Comunale n.87 del 29/09/2015 ad oggetto: << *Piano Urbanistico Comunale – Obiettivi e indirizzi sul percorso* >>** , obiettivi che appresso si richiamano:

- a) interrompere il consumo di suolo ineditato e favorire, mediante la semplificazione delle procedure e adeguate misure premiali, gli interventi di riqualificazione – anche energetica - e recupero del patrimonio edilizio esistente.
- b) introdurre previsioni e misure atte a superare l'attuale inadeguatezza dell'offerta di prime abitazioni a prezzi sostenibili e di edilizia residenziale sociale e pubblica, prevalentemente attraverso la riconversione e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- c) rivedere il sistema dei servizi sia sotto il profilo qualitativo (introducendo attrezzature più vicine ai reali fabbisogni e capaci di innescare processi virtuosi di appartenenza e di recupero di spazi degradati) sia per quanto riguarda la distribuzione territoriale, con particolare riguardo ai fabbisogni delle frazioni.
- d) riconfigurare il progetto della mobilità in un disegno organico, che integri la viabilità veicolare con quella pedonale e ciclabile, ai fini di fornire alternative all'uso dei veicoli a motore e creare condizioni di effettiva accessibilità per tutti i cittadini.
- e) potenziare la qualità degli spazi pubblici e degli insediamenti, sia nei centri principali che nei nuclei frazionali, unitamente alla loro accessibilità e sicurezza,

mediante un adeguato monitoraggio e specifici interventi sulle aree maggiormente degradate o da valorizzare.

- f) creare le condizioni, attraverso previsioni localizzate, strumenti incentivanti ed adeguate flessibilità normative indirizzate alla semplificazione, per favorire l'insediamento di nuove attività economiche ed il potenziamento di quelle esistenti con particolare riguardo alla cantieristica.
- g) individuare puntualmente le criticità idrogeologiche ed idrauliche del territorio (versanti, fondovalle, costa), correlandole alla esplicitazione degli interventi necessari a ridurre il rischio ed alle misure atte a sostenere la loro risoluzione (anche mediante le necessarie sinergie tra pubblico e privato).
- h) introdurre puntuali previsioni e misure atte a sostenere lo sviluppo di un sistema integrato di offerta turistica legata alla fruizione della città (cultura, sport, spettacolo e congressistica), della costa (balneazione e attività sportive e water front), del mare (valorizzazione dell'economia del mare e sport acquatici) e dell'entroterra (sentieristica, ricettività diffusa, valorizzazione delle specialità enogastronomiche, agricoltura), privilegiando filoni di turismo orientato.
- i) proseguire nella tutela delle aree agricole e boschive introducendo tuttavia elementi che favoriscano il recupero delle zone rurali, la ripresa di attività agricole, gli interventi volti al recupero dell'ulivo ed il verde quale presidio e alla riduzione del degrado causato da incendi, dissesti, abbandono, sia in funzione di tenuta del territorio, sia in funzione di sostegno dell'economia.
- j) perseguire l'obiettivo di depurazione delle acque mediante un impianto di depurazione consortile di vallata.
- l) definire un quadro chiaro di indirizzi e obiettivi nella prospettiva della gestione del piano, tale da consentire la valutazione delle nuove opportunità in base alla loro qualità, alla loro capacità di fare sistema, di generare sviluppo e occupazione.

Gli obiettivi sopra elencati risultano, con ogni evidenza, già coerenti con le finalità espresse nell'articolo 5 sopra richiamato .

Alla luce di quanto sopra esposto, le previsioni del Piano Regolatore Generale vigente risultano pertanto INADEGUATE rispetto non solo alle necessità manifestate da cittadini, imprenditori e altri soggetti interessati, ma anche rispetto alla

pianificazione sovraordinata e non coerenti con le linee di mandato e gli obiettivi dell'Amministrazione.

E' dunque necessario e indifferibile avviare la fase partecipativa e il laboratorio di idee per poi procedere alla redazione di un nuovo, adeguato e più snello strumento di Pianificazione, analogamente a quanto stanno facendo (o hanno fatto) i Comuni limitrofi.

Vista la L.R. 36/97 e s.m.i, che prevede la possibilità per i Comuni di redigere strumenti di pianificazione territoriale più o meno complessi anche in funzione delle caratteristiche del proprio territorio, il Comune può:

- 1 – redigere il Piano Urbanistico Comunale (PUC) nella sua forma , per così dire, più ampia e complessa (art. 24 e seguenti)
- 2 – redigere il Piano Urbanistico Comunale semplificato (art. 38 bis)
- 3 – Convertire in PUC (Piano Urbanistico Comunale), entro il termine del 30 aprile 2017, il PRG vigente in quanto già corredato di Disciplina Paesistica di livello Puntuale (art. 39bis)

Preso atto altresì che, allo stato, il PRG vigente del Comune di Lavagna presenta numerose criticità, come dimostrano le numerose istanze di varianti e/o modifiche pervenute negli ultimi anni, si ritiene di escludere a priori la possibilità di convertire lo strumento vigente.

Analogamente, considerando sia l'entità delle modifiche richieste , sia le caratteristiche del territorio comunale di Lavagna, si ritiene opportuno escludere anche la predisposizione di un Piano che consenta trasformazioni urbanistiche eccessive, che andrebbero a stravolgere l'assetto attuale, in contrasto anche coi principi di salvaguardia del paesaggio e delle peculiarità ambientali che si intendono tutelare.

Si ritiene quindi che lo strumento urbanistico più adeguato al Comune di Lavagna e al suo territorio sia il **Piano Urbanistico Comunale (PUC) SEMPLIFICATO** (art. 38 bis, L.R. 36/1997 e s.m.i.) prevedendo, oltre agli altri elementi ivi descritti, di individuare ambiti di conservazione, riqualificazione e completamento, coerentemente con gli obiettivi che l'Amministrazione si è prefissa di raggiungere.

Allegati:

1. Tabella delle istanze presentate
2. Allegati Grafici

LEGENDA SIGLE e ABBREVIAZIONI

P.R.G.	Piano Regolatore Generale
D.P.G.R.	Decreto del Presidente della Giunta Regionale
P.T.C.P.	Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico
P.T.G.cm	Piano Territoriale Generale della Città Metropolitana
P.T.C .provinciale	Piano Territoriale di Coordinamento provinciale
P.T.R.	Piano Territoriale Regionale
D.C.C.	Delibera di Consiglio Comunale
D.G.C.	Delibera di Giunta Comunale
A.C.	Amministrazione Comunale
D.G.C.	Delibera di Giunta Comunale
L.R.	Legge Regionale
S.U.A.P.	Sportello Unico per le Attività Produttive
S.U.A.	Strumento Urbanistico Attuativo
P.U.C.	Piano Urbanistico Comunale
P.U.O.	Progetti Urbanistici Operativi
ATT.PROD.	Attività Produttive